

č.j.: 018 EX 04518/18 - 036
Značka: 4834039495_104484

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12091-57/2020

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 77, včetně této stavby, k.ú. Rýžoviště, obec Rýžoviště, okres Bruntál, LV č. 200

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 04518/18-036 ze dne 5.3.2020

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 18.4.2020

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 21 stran, z toho 7 stran příloh.

V Prostějově, dne 20.4.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 77, včetně této stavby, k.ú. Rýžoviště, obec Rýžoviště, okres Bruntál, LV č. 200

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí: p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 77, včetně této stavby, k.ú. Rýžoviště, obec Rýžoviště, okres Bruntál, LV č. 200, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

150.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u BD – vedlejší stavbu (rovněž v havarijním stavu) a venkovní úpravy.

V Prostějově, dne 20.4.2020

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitých věcí, do objektů nebylo vstupováno a to s ohledem na jejich havarijní stav (poškozené, staticky narušené a v části zborčené svislé nosné konstrukce, poškození střechy, stropů atd.). Povinná nebyla při místním šetření přítomna.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 04518/18 – 036 ze dne 5.3.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rýžoviště, LV č. 200, vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.12.2019

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Rýžoviště, ze dne 18.4.2020
- Fotodokumentace ze dne 18.4.2020
- Situační plánec ze dne 18.4.2020
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka) dne 18.4.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 77, včetně této stavby, k.ú. Rýžoviště, obec Rýžoviště, okres Bruntál, LV č. 200

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rýžoviště, LV č. 200 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

- Šiklová Andrea

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rýžoviště, LV č. 200, ze dne 3.12.2019 je v části C uvedeno následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva smluvní (pro fyzickou osobu)

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rýžoviště, LV č. 200, ze dne 3.12.2019, jsou v části D uvedené následující poznámky a další obdobné údaje:

- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 200, k.ú. Rýžoviště:

- p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 77

Byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitých věcí, do objektů nebylo vstupováno a to s ohledem na jejich havarijní stav (poškozené, staticky narušené a v části zborčené svislé nosné konstrukce, poškození střechy, stropů atd.). Povinná nebyla při místním šetření přítomna.

4.2. MÍSTOPIS A POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Obec Rýžoviště leží přibližně 15 km jihozápadně od bývalého okresního města Bruntálu, je součástí rýmařovského regionu v severním podhůří Nízkého Jeseníku. Obec Rýžoviště má přibližně 600 obyvatel. V místě je základní infrastruktura a občanská vybavenost, rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Bruntálu. Obec je dostupná autobusovou dopravou.



Oceňované nemovité věci jsou situovány v mírně sklonitém terénu v rozšířené centrální zastavěné části obce Rýžoviště na rohu ulic Karla Havlíčka Borovského a Tovární. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě mimo splaškové kanalizace. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace (p.č. 1809). Okolní zástavba je v převažující míře tvořena rozestou zástavbou rodinných domů. Předmětem ocenění je stavební pozemek p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 77 (dle KN RD). Jedná

se o objekt bývalého bytového domu s nebytovými prostory. Objekt je dlouhodobě neužívaný, neudržovaný, v havarijním neužitelném stavu. Na objektu jsou poškozené, staticky narušené a v severní části objektu zborčené svislé nosné konstrukce, dále poškozená a v části zborčená střešní a stropní konstrukce. Poškozené, nefunkční nebo odstraněné výplně otvorů, rozvody vnitřních instalací a většina vybavení objektu. Objekt lze v tomto stavu považovat za neopravitelný, vhodný k demolici. U Objektu je dále postavena zděná vedlejší stavba, jedná se o bývalou garáž a sklad, rovněž v havarijním stavu. S ohledem na tyto výše uvedené skutečnosti (přítomnost staveb v havarijním stavu) je ocenění primárně vztahováno ke stavebnímu pozemku p.č.st. 252 a negativní faktor přítomnosti těchto staveb na pozemku je vyjádřen srážkou. Dle platného územního plánu obce Rýžoviště je pozemek p.č.st. 252 součástí ploch SO (plochy obytné smíšené).

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Jedná se o stavební pozemek, na jehož převažující části jsou postaveny stavby v havarijním stavu, vhodné k demolici. Pozemek je využitelný v souladu s platným územním plánem obce.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

5.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy.

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m³).

Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je publikace „Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku“ vydaná společností ÚRS PRAHA, a.s., v roce 2020.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

K ceně stavby je třeba dále připočíst některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby, atd.).

Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením.

5.1.2. Bytový dům č.p. 77 na p.č.st. 252

Jedná se o objekt v havarijním, neužitelném stavu, vhodný k demolici. Objekt tak není v ocenění uvažován.

5.1.3. Pozemek p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemku, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti (včetně venkovních úprav, vedlejších staveb a trvalých porostů).

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 500,- Kč/m² do 800,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, volím směrnou cenu pozemku nad středem uvedeného rozpětí: **700,- Kč/m²**.

Pozemek:			
p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	447,00	
Výměra pozemku celkem	m ²	447,00	

Výpočet ceny			
Výměra pozemku	m ²	447,00	
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	700,00	
Výchozí cena pozemku celkem	Kč	312.900,00	

Rekapitulace LV č. 200, k.ú. Rýžoviště			
Reprodukční hodnota BD	Kč		0,-
Věcná hodnota BD	Kč		0,-
Věcná hodnota pozemku	Kč	312.900,-	
Věcná hodnota celkem	Kč	312.900,-	

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.




Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

S ohledem na tyto výše uvedené skutečnosti (přítomnost staveb v havarijním stavu) je ocenění primárně vztaženo ke stavebnímu pozemku p.č.st. 252 a negativní faktor přítomnosti těchto staveb na pozemku je vyjádřen srážkou.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **stavební pozemek se stavbami v havarijním neuzivatelném stavu**, v dané lokalitě, uvedené výměry a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou obtížněji obchodovatelné**.

Pozemky k porovnání:

	St. pozemky (3.494 m²) Václavov u Bruntálu (okr. Bruntál) Prodej velkého pozemku v Dolním Václavově o rozloze 3494 m ² . Pozemky jsou určeny k výstavbě rodinného bydlení nebo rekreace. Jedná se o soubor 6ti parcel. Na hranici pozemku je veden veřejný vodovod, elektřina a plyn.	
	Cena: 2.445.800,- Kč (700,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	St. pozemek (1.575 m²) Dolní Moravice (okr. Bruntál) Stavební pozemek v oblasti Hrubého Jeseníku, na okraji obce Dolní Moravice o velikosti 1 575 m ² nedaleko Karlovy studánky a Praděda. 4 km od lyžařských sjezdovek na Čertáku, v Malé Morávce a v Karlově v místech kudy prochází nástupní upravené trasy na hřebeny hor pro běžkaře. Elektřina a voda jsou na okraji pozemku. Přístup k pozemku je z udržované komunikace.	
	Cena: 1.290.000,- Kč (819,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	St. pozemek (279 m²) Huzová (okr. Olomouc) Prodej parcely na okraji obce, ve venkovské zástavbě. Na pozemku se nachází zděná stavba s možností rozšíření na menší domek. Elektřina a voda na hranici pozemku. V obci školka, škola a obchody, dobrá dopravní dostupnost.	
	Cena: 275.000,- Kč (985,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Přístup	Velikost	Inženýrské sítě	Ostatní	Zdroj	
st. pozemky Václavov u Bruntálu	700,00	0,98	1,00	0,80	1,00	1,00	0,85	466,48
st. pozemek Dolní Moravice	819,00	0,98	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	614,00
st. pozemek Huzová	985,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,85	879,11
							Průměrná cena (zaokr.):	650,00

V současné době se tedy srovnatelné st. pozemky v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen od 700,- Kč/m² do 985,- Kč/m², po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 466,- Kč/m² do 879,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 650,- Kč/m². Dále uplatňuji srážku 50 %, zohledňující přítomnost staveb v havarijním neúživatelném stavu na pozemku (zátěž).

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 447 m² * 650,- Kč/m² * 0,50 (srážka 50 %) = **150.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 77, včetně této stavby, k.ú. Rýžoviště, obec Rýžoviště, okres Bruntál, LV č. 200, tedy činí:

150.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 200 v k.ú. Rýžoviště: **312.900,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 200 v k.ú. Rýžoviště: **150.000,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rýžoviště, LV č. 200 ze dne 3.12.2019 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 200, k.ú. Rýžoviště). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
p.č.st. 252 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 77, včetně této stavby, k.ú. Rýžoviště, obec Rýžoviště, okres Bruntál, LV č. 200	150.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u BD – vedlejší stavbu (rovněž v havarijním stavu) a venkovní úpravy.

V Prostějově, dne 20.4.2020

.....
Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **12091-57/2020**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení
Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Situační plán

13. OBSAH

č. 12091-57/2020	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí.....	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	4
4. Nález.....	5
4.1. Popis nemovitých věcí:	5
4.2. Místopis a Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	5
4.3. Současné a příhodně možné využití	5
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	6
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	6
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	8
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	10
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	10
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	10
10. Obvyklá cena	11
11. Znalecká doložka	12
12. Přílohy.....	13
13. Obsah	14